

Чкуасели Дарья Юрьевна, магистрант,  
Удмуртский государственный университет,  
г. Ижевск

## ОСНОВАНИЯ РАСТОРЖЕНИЯ ДОГОВОРА УЧАСТИЯ В ДОЛЕВОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ В СУДЕБНОЙ ПРАКТИКЕ

**Аннотация:** в статье рассматриваются основания расторжения договора участия в долевом строительстве, особенности рассмотрения судами дел о расторжении договора участия в долевом строительстве, дел о банкротстве.

**Ключевые слова:** договор участия в долевом строительстве, расторжение, судебная практика, верховный суд, долевое строительство.

30 декабря 2004 года президентом России был подписан Федеральный закон № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Впервые в истории современной России, отношения в сфере долевого строительства были урегулированы на законодательном уровне.

Указанный федеральный закон вводил основные понятия, необходимые для эффективного регулирования правоотношений, связанных с долевым строительством, разграничивал права и обязанности сторон долевого строительства т. д.

Наряду с вышесказанным, закон также вводил положения о договоре участия в долевом строительстве.

Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», по договору участия в долевом строительстве (далее также – договор) одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости [1].

В законе также содержатся положения о цене договора, гарантиях качества, порядке передачи объекта строительства и др.

Предметом рассмотрения настоящей статьи являются положения о расторжении договора участия в долевом строительстве.

В соответствии со статьёй 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», участник долевого строительства в одностороннем порядке вправе отказаться от исполнения договора в следующих случаях:

1. Неисполнения застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца;
2. Неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 настоящего Федерального закона;



3. Существенного нарушения требований к качеству объекта долевого строительства;
4. В иных установленных федеральным законом или договором случаях [1];

Говоря о неисполнении застройщиком обязательства по передаче объекта долевого строительства в срок, превышающий установленный договором срок передачи такого объекта на два месяца, стоит отметить, что определение такого срока осуществляется в соответствии со статьёй 6 Федерального закона № 214-ФЗ.

Так, согласно части первой статьи 6 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», застройщик обязан передать участнику долевого строительства объект долевого строительства не позднее срока, который предусмотрен договором и должен быть единым для участников долевого строительства, которым застройщик обязан передать объекты долевого строительства, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости или в состав блок-секции многоквартирного дома, имеющей отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования, за исключением случая, установленного частью 3 настоящей статьи [1].

Порядок передачи объекта долевого строительства определяется в соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Так, в соответствии с частью первой статьи 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства. В передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон [1].

Однако, на практике суды могут подходить к разрешению вопроса о порядке и сроках передачи объекта долевого строительства исходя из того, что участник долевого строительства пользуется объектом недвижимости, осуществляет права собственника квартиры.

Так, согласно апелляционному определению Верховного суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 года № 33-1162/2022 по делу № 2-130/2022, «в материалах дела отсутствует акт приёма-передачи квартиры Ч. Однако, как установлено в суде апелляционной инстанции по объяснениям Ч., квартира получена им в 2015 году и тогда же он начал ремонт квартиры. В настоящий момент в квартире проживают люди, т.е. Ч. с 2015 года осуществляет права собственника квартиры, пользуется объектом недвижимости» [2].

Таким образом, суд апелляционной инстанции при рассмотрении апелляционной жалобы исходил из того, что участник долевого строительства фактически проживал в квартире, начал ремонт и др., однако факт отсутствия акта приёма-передачи квартиры, наличие которого является обязательным условием передачи объекта долевого строительства в соответствии со статьёй 8 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», судом был проигнорирован.

Суд кассационной инстанции апелляционное определение и решение суда первой инстанции (в редакции апелляционного определения) оставил без изменений.



Однако Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации в своём определении от 25 июля 2023 года № 30-КГ23-5-К5 с указанным подходом не согласилась, отметив, что суд апелляционной инстанции исходил из того, что фактически истцом жилое помещение было принято, следовательно, ответчиком обязательство по передаче объекта в натуре считается выполненным [3].

Указанный подход Судебная коллегия по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации посчитала ошибочным и направила дело на новое рассмотрение в суд апелляционной инстанции.

Касаемо неисполнения застройщиком обязанностей, предусмотренных частью 2 статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», можно отметить, что в соответствии с частью 2 статьи 7 указанного закона, в случае, если объект долевого строительства построен (создан) застройщиком с отступлениями от условий договора и (или) указанных в части 1 настоящей статьи обязательных требований, приведшими к ухудшению качества такого объекта, или с иными недостатками, которые делают его непригодным для предусмотренного договором использования, участник долевого строительства, если иное не установлено договором, по своему выбору вправе потребовать от застройщика:

1. Безвозмездного устранения недостатков в разумный срок;
2. Соразмерного уменьшения цены договора;
3. Возмещения своих расходов на устранение недостатков.

И только в случае, если застройщик не исполняет вышеуказанные требования участника долевого строительства, то у последнего возникает право расторгнуть договор в одностороннем порядке на основании пункта 2 части 1 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Кроме того, стоит отметить, что ссылка на то, что недостатки не относятся к существенным, являются устранимыми и позволяют использовать помещение по назначению, не является основанием для отказа застройщика в удовлетворении требований участника долевого строительства, предусмотренных частью второй статьи 7 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».

Такой подход подтверждается определением Судебной коллегии по гражданским делам Верховного суда Российской Федерации от 09 октября 2018 года № 47-КГ18-14, согласно которому «ссылка судов на то, что выявленные в ходе экспертизы недостатки в квартире не относятся к существенным, являются устранимыми, и позволяют использовать помещение по назначению, не может быть принята во внимание как основанная на неправильном толковании и применении положений частей 1 и 2 статьи 7, пункт 2 части 1 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве» [4] [5].

При разрешении споров, связанных с существенным нарушением застройщиком требований к качеству объекта долевого строительства необходимо отметить, что сам по себе факт ввода в эксплуатацию объекта в целом не может подтверждать отсутствие существенных недостатков в объекте долевого строительства.

Вышеуказанное отражается в позиции Верховного суда Российской Федерации, указанной в определении Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 августа 2019 года № 5-КГ19-117.



Так, «в обоснование требования о расторжении договора в силу названных выше обстоятельств Шиянов О. В. сослался на ряд выявленных недостатков и несоответствие помещения требованиям строительных правил, представив заключение специалистов от 03 апреля 2017 года, а также просил суд назначить строительно-техническую экспертизу.

Однако суд апелляционной инстанции не дал какой-либо оценки представленным доводам и доказательствам, ограничившись фактом того, что объект в целом введен в эксплуатацию, а потому и помещение истца, входящее в объект, не имеет существенных недостатков» [6].

Под иными случаями, указанными в пункте 5 части первой статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», понимаются:

1. Наличие требования кредитора о досрочном исполнении застройщиком обязательств по кредитному договору (договору займа) и об обращении взыскания на земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды указанного земельного участка и строящихся (создаваемых) на этом земельном участке многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, являющихся предметом залога (ипотеки), обеспечивающим исполнение соответствующего договора, в предусмотренных законом, кредитным договором (договором займа) и (или) договором залога (ипотеки) случаях;

2. Признание застройщика банкротом и открытие конкурсного производства в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;

3. Вступление в силу решения арбитражного суда о ликвидации юридического лица – застройщика [1].

В соответствии с частью первой статьи 201.5 Федерального закона от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», открытие конкурсного производства в отношении застройщика является основанием для одностороннего отказа участника строительства от исполнения договора, предусматривающего передачу жилого помещения, и (или) договора, предусматривающего передачу машино-места и нежилого помещения. О таком отказе может быть заявлено в рамках дела о банкротстве застройщика в процессе установления размера денежного требования участника строительства [7].

Так, наличие заявления участника долевого строительства об одностороннем отказе от исполнения договора является необходимым условием для отказа во включении в реестр требований участников строительства.

Данное условие нашло своё отражение в постановлении Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 апреля 2023 года № Ф07-3725/2023 по делу № А56-54385/2018

Так, «вопреки утверждению Фонда, в материалах обособленного спора отсутствуют сведения о заявлении Петровым П. М. и Петровой В. Ф. отказа от ДДУ в порядке пункта 1 статьи 201.5 Закона о банкротстве. Конкурсный управляющий получение такого отказа отрицает. В Уведомлении конкурсного управляющего о включении в реестр требований кредиторов денежного требования участника строительства, сведения об отказе участников долевого строительства от ДДУ отсутствуют» [8].

*Список литературы:*

1. Федеральный закон от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ (ред. от 14 февраля 2024 года) «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».



2. Апелляционное определение Верховного суда Карачаево-Черкесской Республики от 24 октября 2022 года № 33-1162/2022 по делу № 2-130/2022.

3. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 25 июля 2023 года № 30-КГ23-5-К5.

4. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда РФ от 09 октября 2018 года № 47-КГ18-14.

5. «Обзор судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 2 (2019)» (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 17 июля 2019 года).

6. Определение Судебной коллегии по гражданским делам Верховного Суда Российской Федерации от 06 августа 2019 года № 5-КГ19-117.

7. Федеральный закон от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

8. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26 апреля 2023 года № Ф07-3725/2023 по делу № А56-54385/2018.

